

**МІНІСТЭРСТВА
ЖЫЛЛЁВА-КАМУНАЛЬнай
ГАСПАДАРКІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

МЖКГ

ПАСТАНОВА

2023 г. №

г. Мінск

Проект
**МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

МЖКХ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Минск

О порядке планирования и калькулирования затрат на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах

На основании абзаца четвертого части первой подпункта 1.10 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 5 декабря 2013 г. № 550 «О некоторых вопросах регулирования тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги и внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь», подпункта 4.4 пункта 4 Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 968, Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Инструкцию о порядке планирования и калькулирования затрат на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах (прилагается).

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Первый заместитель Министра

Г.А.Трубило

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Министерства жилищно-
коммунального хозяйства
Республики Беларусь
№

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке планирования и калькулирования затрат
на оказание услуги по управлению общим имуществом
совместного домовладения в жилых домах

1. Настоящая Инструкция определяет порядок планирования и калькулирования, в том числе фактического, затрат на оказание услуги по осуществлению деятельности в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения в жилых домах (далее – услуга по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах) уполномоченными лицами по управлению общим имуществом совместного домовладения, назначенными местными исполнительными и распорядительными органами из числа государственных заказчиков в сфере жилищно-коммунального хозяйства или иных государственных организаций, организаций, в уставных фондах которых 50 и более процентов акций (долей в уставном фонде) принадлежат Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам (далее – уполномоченные лица).

2. Планирование и калькулирование затрат на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах осуществляется для определения общей величины материальных, трудовых и финансовых ресурсов, необходимых для ее оказания.

3. Планирование и калькулирование затрат на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах осуществляется на 1 кв. метр общей площади жилого и (или) нежилого помещения.

4. Затраты на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах формируются по месту их возникновения, объектам учета, планирования и калькулирования этих затрат ежемесячно с нарастающим итогом с начала года.

5. При планировании и калькулировании затраты на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах группируются по статьям затрат:

материалы, используемые для оказания услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах (далее - материалы);

затраты на оплату труда;

отчисления на социальные нужды и обязательное страхование;

амортизация основных средств и нематериальных активов (далее - амортизация);

налоги, сборы и другие обязательные отчисления;

прочие прямые затраты;

накладные расходы;

6. Состав статей затрат, указанных в пункте 5 настоящей Инструкции, их характеристики и содержание определяются согласно приложению 1.

7. Распределение накладных расходов по услуге по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах, осуществляется пропорционально прямым затратам на оказание данных услуг или в ином порядке, определяемом учетной политикой уполномоченных лиц, при условии ведения раздельного учета затрат.

8. Планирование затрат на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах осуществляется на основании технико-экономических расчетов по статьям затрат с учетом результатов анализа затрат за два периода, предшествующих планируемому (фактически сложившегося уровня затрат за период, который предшествует отчетному, и ожидаемого уровня затрат в отчетном периоде*), и влияния технико-экономических факторов на затраты планируемого периода.

* Для целей настоящей Инструкции под отчетным периодом понимается календарный год, предшествующий планируемому периоду.

9. Результатом планирования затрат на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах являются плановые затраты на единицу услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах (далее – плановые затраты на единицу услуги), определенную в пункте 3 настоящей Инструкции, сформированные по статьям затрат, указанным в подпункте 5.1 пункта 5 настоящей Инструкции, рассчитанные в пределах прогнозных макроэкономических показателей социально-экономического развития Республики Беларусь.

10. При планировании затрат по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах (далее – плановые затраты) используются следующие данные:

данные о фактическом потреблении этих услуг в среднем за отчетный период (для определения общего объема услуг);

данные бухгалтерского учета по структуре затрат, их динамике за предшествующий отчетному период и прочие данные.

11. Основанием для расчета плановых затрат является предварительное определение затрат на объем реализации услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах для расчета плановых затрат на единицу услуги.

Плановые затраты на единицу услуги ($C_{ед.}$) определяются делением суммы плановых затрат (C) на плановый объем реализации услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах (V) (далее – плановый объем реализации услуг) в натуральном выражении и рассчитываются по формуле

$$C_{ед.} = C / V.$$

Плановый объем реализации услуг определяется исходя из планируемого объема потребления услуг за отчетный период с учетом фактического объема потребления услуг за период, который предшествует отчетному.

При формировании планируемого объема потребления услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах учитываются все факторы влияния на динамику объема реализации этих услуг (увеличение либо уменьшение потребителей, прием и (или) передача имущества, реорганизация организаций, оказывающих услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах).

12. Плановые затраты определяются в следующем порядке:

12.1. прямые затраты:

12.1.1. на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома – на основании действующих отраслевых или местных норм труда и тарифных ставок, а также выплат компенсирующего и стимулирующего характера, исходя из форм и систем оплаты труда в соответствии с законодательством о труде и занятости населения, – на основании штатной численности в пределах нормативов, рекомендованных Министерством жилищно-коммунального хозяйства;

12.1.2. на отчисления на социальные нужды и обязательное страхование – на основании размеров обязательных страховых взносов и взносов на профессиональное пенсионное страхование, уплачиваемых в бюджет государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь, и по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

12.1.3. на амортизацию – в соответствии с установленным

законодательством порядке;

12.1.4 на материалы – на основании норм расхода сырья и материалов, утвержденных в уполномоченных лицах (в случае если затраты на материалы не подлежат нормированию – исходя из затрат отчетного периода на приобретение материалов с учетом цен на них и объема реализации услуг);

12.1.5. на налоги, сборы и другие обязательные отчисления – в соответствии с законодательством;

12.1.6. прочие прямые затраты планируются и калькулируются по следующим статьям затрат:

12.1.6.1. ремонт и техническое обслуживание основных средств, непосредственно используемых при оказании услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома жилого дома (далее – ремонт и техническое обслуживание основных средств).

При планировании и калькулировании затрат на ремонт и техническое обслуживание основных средств исходными данными являются затраты на все виды ремонта и технического обслуживания основных средств, определяемые в соответствии с графиками проведения ремонта, перечнями объектов и видов работ по проведению текущего ремонта.

Планирование и калькулирование затрат по данной статье производится на основании утвержденных уполномоченным лицом смет расходов.

12.1.6.2. затраты по учету, расчету и начислению платы за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения жилого дома, проведению претензионно-исковой работы, приему и перечислению платы за эту услугу – на основании заключенных договоров с организациями, предоставляющих услуги по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные и иные услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства и платы за пользование жилыми помещениями, а также по проведению претензионно-исковой работы;

12.1.6.3. затраты на приобретение работ и услуг сторонних организаций – на основании заключенных договоров с этими организациями;

12.1.6.4. затраты на диспетчерское обслуживание – затраты на оплату услуг контакт-центров и единых диспетчерских служб в соответствии с заключенными договорами;

12.1.6.5. другие прямые затраты.

13. Затраты на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах калькулируются уполномоченными лицами в калькуляции затрат на оказание этой услуги по форме согласно приложению 2.

Затраты на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах состоят из следующих затрат:

затраты на организацию, в том числе, проведение конкурсов на оказание услуг, заключение договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг**, обеспечение, контроль и подтверждение качества и объема оказания жилищно-коммунальных услуг (техническое обслуживание жилого дома, текущий ремонт, капитальный ремонт, санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами и дополнительные жилищно-коммунальные);

** В соответствии с законодательством если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, то жилищно-коммунальные услуги поименованные в абзаце втором части второй пункта 13, а также услуга теплоснабжения, могут оказываться потребителям на основании договоров, заключенных указанными организациями в интересах потребителя с исполнителями в соответствии с гражданским законодательством.

затраты на проведение разъяснительной работы с потребителями жилищно-коммунальных услуг, организацию собраний потребителей по вопросам управления общего имущества жилого дома, проведение претензионной работы об устранении нарушения прав потребителей жилищно-коммунальных услуг в интересах потребителей, обеспечение в установленном законодательством порядке оформление документов, удостоверяющих право на земельный участок, на котором расположен жилой дом, и другие организационные работы в части обеспечения надлежащего технического состояния общего имущества совместного домовладения жилого дома в соответствии с заключенным договором на управление общим имуществом совместного домовладения;

налоги, сборы и другие обязательные отчисления;

прочие прямые затраты;

накладные расходы.

14. После определения затрат по каждой статье определяются общие затраты по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах и затраты по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах 1 кв. метра общей площади жилого помещения и (или) нежилого помещения.

Приложение 1
к Инструкции о порядке
планирования и калькулирования
затрат на оказание услуги
по управлению общим
имуществом совместного
домовладения в жилых домах

Состав статей затрат, их характеристики и содержание

№ п/п	Наименование статей затрат	Состав, характеристика и содержание статей затрат
1	2	3
1	Затраты на оплату труда	Затраты на оплату труда и резерв предстоящей оплаты отпусков (в случае его создания) работников, непосредственно участвующих в оказании услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома
2	Отчисления на социальные нужды	Затраты на отчисления на социальные нужды, определяемые исходя из затрат на оплату труда и резерв предстоящей оплаты отпусков (в случае его создания) работников, непосредственно участвующих в оказании услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома, с учетом размеров обязательных страховых взносов и взносов на профессиональное пенсионное страхование, уплачиваемых в соответствии с законодательством в государственный внебюджетный фонд социальной защиты населения Республики Беларусь, страховых взносов по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний
3	Амортизация основных средств и нематериальных активов	Затраты на амортизацию объектов основных средств и нематериальных активов, непосредственно используемых при оказании услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома
4	Материалы, используемые для технологических целей при оказании жилищно-коммунальных услуг (далее - материалы)	Затраты на материалы (в основном производстве)

5	Налоги, сборы и другие обязательные отчисления	Затраты на налоги, сборы и другие обязательные отчисления в соответствии с законодательством
6	Прочие прямые затраты:	
6.1	ремонт и техническое обслуживание основных средств, непосредственно используемых при оказании услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома	Затраты на все виды ремонтов и технического обслуживания основных средств, непосредственно используемых при оказании услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома
6.2	затраты по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, проведению претензионно-исковой работы, приему и перечислению платы за жилищно-коммунальные услуги	Затраты по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, проведению претензионно-исковой работы, приему и перечислению платы за жилищно-коммунальные услуги, выполняемые соответствующими специалистами или соответствующими структурными подразделениями организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, а также иными организациями в соответствии с заключенными договорами
6.3	затраты на приобретение работ и услуг сторонних организаций	Затраты на приобретение работ и услуг, выполняемых (оказываемых) организациями или индивидуальными предпринимателями в соответствии с заключенными договорами
6.4	затраты диспетчерское обслуживание	Затраты на оплату услуг контакт-центров и единых диспетчерских служб
6.5	другие прямые затраты	Прямые затраты, связанные с оказанием услуги услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома, в соответствии с законодательством, не предусмотренные статьями затрат, указанными в подпунктах 6.1 – 6.4 настоящего пункта
7	Накладные расходы:	
7.1	затраты на приобретение работ и услуг, выполняемых (оказываемых) организациями или индивидуальными предпринимателями	Затраты в соответствии с заключенными договорами на оказание услуг, выполнение работ, за исключением работ и услуг, предусмотренных подпунктом 6.3 пункта 6 настоящего приложения
7.2	общехозяйственные затраты:	

7.2.1	затраты на оплату труда общехозяйственного персонала	Затраты на оплату труда и резерв предстоящей оплаты отпусков (в случае его создания) общехозяйственного персонала
7.2.3	отчисления на социальные нужды от оплаты труда общехозяйственного персонала	Затраты на отчисления на социальные нужды, определяемые от затрат на оплату труда общехозяйственного персонала
7.2.4.	командировки и служебные разъезды	Затраты на оплату командировочных расходов и служебных разъездов, определяемые в соответствии с законодательством
7.2.5	затраты на аудиторские услуги	Затраты на аудиторские услуги, осуществляемые в соответствии с законодательством
7.2.6	содержание зданий, сооружений и инвентаря общехозяйственного назначения	Затраты на содержание и обслуживание всех основных средств и инвентаря общехозяйственного назначения
7.2.7	амортизация основных средств и нематериальных активов общехозяйственного назначения	Затраты на амортизацию объектов основных средств и нематериальных активов общехозяйственного назначения, определяемые на основании норм амортизации и стоимости объектов основных средств и нематериальных активов
7.2.8	ремонт и техническое обслуживание основных средств общехозяйственного назначения	Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств общехозяйственного назначения
7.2.9	охрана труда общехозяйственного персонала	Затраты на мероприятия по обеспечению здоровых и безопасных условий труда и техники безопасности общехозяйственного персонала.
7.2.10	подготовка и переподготовка кадров	Затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров, осуществляемой в соответствии с законодательством
7.2.11	прочие общехозяйственные затраты	Прочие общехозяйственные затраты, не предусмотренные статьями затрат, указанными в подпунктах 7.2.1 – 7.2.10 настоящего пункта

Приложение 2
к Инструкции о порядке
планирования и калькулирования
затрат на оказание услуги
по управлению общим
имуществом совместного
домовладения в жилых домах
Форма

КАЛЬКУЛЯЦИЯ

затрат на оказание услуги услуги по управлению имуществом совместного
домовладения жилого дома

Наименование уполномоченного лица

за _____ 20__ года

№ п/п	Наименование показателя	Затраты	
		отчетный период текущего года	соответст- вующий период преды- дущего года
1	2	3	4
1	Натуральные показатели (тыс. кв. метров)	х	х
1.1	эксплуатируемая общая площадь жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме (всего)		
	в том числе:		
1.1.1	жилых помещений		
1.1.2	нежилых помещений		
2	Затраты на оказание услуги услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома (тыс. рублей):		
2.1	затраты на организацию, в том числе, проведение конкурсов на оказание услуг, заключение договоров на оказание жилищно- коммунальных услуг, обеспечение, контроль и подтверждение качества и объема оказания жилищно-коммунальных услуг (техническое обслуживание жилого дома, текущий ремонт,		

	капитальной ремонт, санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами и дополнительные жилищно-коммунальные); (всего)		
	в том числе:		
2.1.1	затраты на оплату труда		
2.1.2	отчисления на социальные нужды		
2.1.3	амортизация основных средств и нематериальных активов (далее - амортизация)		
2.1.4	материалы, используемые при оказании услуги услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома (далее - материалы)		
2.2	затраты на проведение разъяснительной работы с потребителями жилищно-коммунальных услуг, организацию собраний потребителей по вопросам управления общего имущества жилого дома, проведение претензионной работы об устранении нарушения прав потребителей жилищно-коммунальных услуг в интересах потребителей, обеспечение в установленном законодательством порядке оформление документов, удостоверяющих право на земельный участок, на котором расположен жилой дом, и другие организационные работы в части обеспечения надлежащего технического состояния общего имущества совместного домовладения жилого дома в соответствии с заключенным договором на управление общим имуществом совместного домовладения (всего)		
	в том числе:		
2.2.1	затраты на оплату труда		
2.2.2	отчисления на социальные нужды		
2.2.3	амортизация		
2.2.4	материалы		
2.3	налоги, сборы и другие обязательные отчисления		

2.4	прочие прямые затраты (всего)		
	в том числе:		
2.4.1	ремонт и техническое обслуживание основных средств, непосредственно используемых при оказании услуги по управлению имуществом совместного домовладения жилого дома		
2.4.2	затраты по учету, расчету и начислению платы за техническое обслуживание, проведению претензионно-исковой работы, приему и перечислению платы за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения жилого дома (всего)		
	в том числе:		
2.4.2.1	по учету, расчету и начислению платы за техническое обслуживание, проведению претензионно-исковой работы		
2.4.2.2	по приему и перечислению платы		
2.4.2.3	затраты на приобретение работ и услуг сторонних организаций		
2.4.4	затраты диспетчерское обслуживание		
2.4.5	другие прямые затраты		
2.5	накладные расходы		
3	Затраты на оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения жилого дома 1 кв. метра общей площади жилых и (или) нежилых помещений (рублей)		

Руководитель _____

Главный бухгалтер _____